



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2017-06-05
Dnr: 2017:84

Förskola på Gräshagen 1.1

Gräshagen Jönköpings kommun

Underlag för Planbesked

Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära ett planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

I begäran ska ändamålet med åtgärden framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Ansökan som gäller byggnadsverk ska även innehålla en beskrivning av karaktären och den ungefärliga omfattningen. Det kan exempelvis vara husens högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter eller utformningen i stort, till exempel om husen ska vara friliggande eller sammanbyggda.

Beslut om planbesked ska lämnas av Stadsbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret.

Vid positivt besked redovisas när planarbetet bedöms vara klart. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

Innehåll

Ansökan

Avsnittet ansökan innehåller enbart material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan. Det är detta material som beskrivs och bedöms i avsnitten Förutsättningar och Slutsats.

Förutsättningar

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av ansökans förutsättningar utifrån tidigare beslut, kommunala policys och platsspecifika egenskaper.

Slutsats

Stadsbyggnadskontorets argument och motivering av förslag till beslut. Här kan det även finnas riktlinjer och material inför ett eventuellt detaljplanearbete.

Förslag till beslut, process och tidplan.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut i Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns även en bedömning av när detaljplanen kommer att antas.

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Gräshagen 1:1

Fastighetsägare

Jönköpings kommun

Sökande

Företag

Tekniska kontoret Jönköpings kommun

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Ny förskola för 60 barn.

Beskrivning

Ansökan avser förskola om fyra avdelningar för 60 barn. Önskad byggnadsarea ca 900 kvm, helst i 2 våningar.

Bilagor

Karta över ansökt område

Ansökan om planbesked



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)	STADSBYGGNADSNÄMNDEN Jönköpings kommun
Gräshagen 1:1	
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)	
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)	
Jönköpings kommun	Ink 2017 -03- 2 3
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens	Dnr 84
	Tillhör beslut

Den sökande

Företag Jönköpings kommun Tekniska kontoret	Organisationsnummer/ personnummer * 212000-0530
Namn Per Andersson	Adress Västra storgatan 16
Postadress 551 89 Jönköping	E-postadress per.andersson2@jonkoping.se
Telefon, dagtid: 036- 10 58 46	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan Ny förskola för 60 barn
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Förskola fyra avdelningar för 60 barn. Helst i två våningar. Byggnadsarea ca 900 m2 BTA.
Övriga upplysningar
Bifogas ☒ Karta * ☐ Projektbeskrivning ☐ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning ☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning ☐ Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum 2017-03-22	Datum
Namnteckning 	Namnteckning
Namnförtydligande Per Andersson	Namnförtydligande

Information om planprocessen finns på kommunens hemsida. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till: Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, Planavdelningen, 551 89 Jönköping

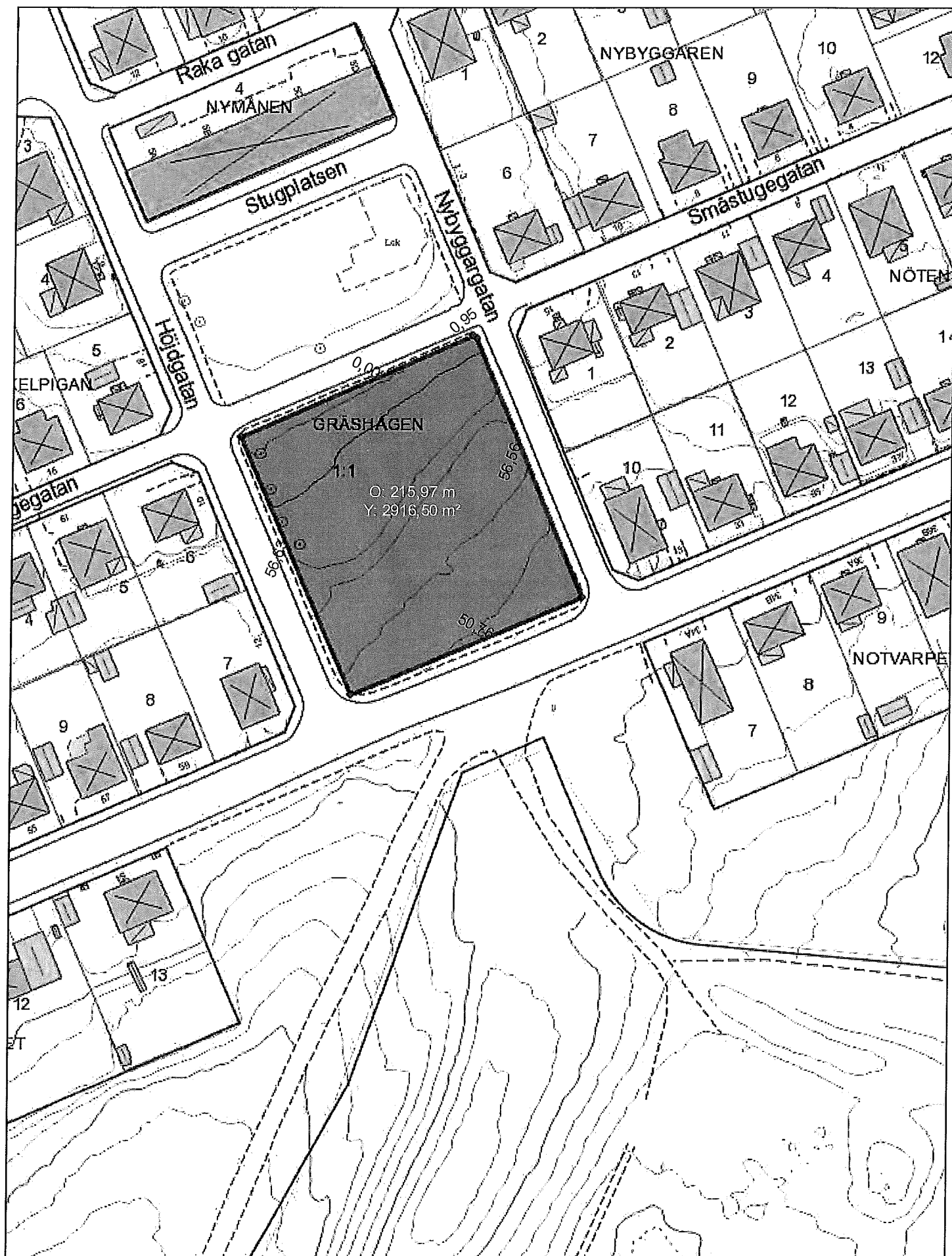
Postadress
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
551 89 Jönköping

Besöksadress
Juneporten
V Storgatan 16

Telefon: 036-10 50 00
Fax: 036- 10 57 76

E-post stadsbyggnad@jonkoping.se
www.jonkoping.se

Baskarta



Förutsättningar



Översiktskarta 1

Gräshagen är beläget i sydvästra delen av Jönköpings tätort



Översiktskarta 2

Ansökt område ligger inom småhusbebyggelse.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2002

Området finns ej utpekad i gällande översiktsplan från 2002.

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

Området är ej medtaget i utbyggnadsstrategin.

Digital översiktsplan 2016

En ny översiktsplan har antagits av Jönköpings kommun 2016 som ej vunnit laga kraft ännu. Gällande dokument är därför översiktsplan från 2002 samt utbyggnadsstrategin för 150 000 invånare från 2011. Planbeskedet tar ställning till de riktlinjer som anges i digital översiktsplan 2016 som bygger på rekommendationer från utbyggnadsstrategin.

Bebyggelse

Området ligger intill ett strategiskt område för förtätning/omvandling i söder. Detta område intill Tabergsån gränsar till förtätningsområdet Södra Munksjön dit en tågstation för höghastighetstågen på Götalandsbanan kan lokaliseras. Om stationsläget hamnar vid Södra Munksjön kommer det sannolikt passera genom det strategiska området vid Gräshagen som därför ska hållas fritt från anläggningar som kan försvåra denna utbyggnad.

Riktlinjer Strategiska områden

- Inom områdena tillåts endast pågående markanvändning, tills dess kommunen i översiktsplan, detaljplan eller vid lokaliseringsprövning visat att annat markanvändning är lämplig.
- Områdenas framtida utnyttjandemöjligheter ska beaktas vid planläggning inom aktuellt område men också vid planering av angränsande områden.
- Kommunägda områden ska behållas i kommunal ägo.

Kommentar bebyggelse

Det ansökta området gränsar till ett potentiellt framtida utbyggnadsområde vilket sannolikt kommer innebära att behovet av förskolor kommer vara fortsatt högt i området. Genom lokalisering av förskola på platsen kommer marken användas mer ändamålsenligt för det stora behov av förskoleplatser som åligger i området. Exploateringen bedöms inte försvåra möjligheterna att utveckla Götalandsbanan.

Kulturmiljö

Det ansökta området ligger på en grönyta inom befintlig småhusbebyggelse. Intill det ansökta området finns tidstypiska egnahemsområden från 1940-talet i ett regelbundet och tätt mönster. Byggnaderna är i en våning med källare i en rektangulär form med placering nära gatan med plats för liten trädgård på baksidan.

Kommentar kulturmiljö

Områdets småskaliga karaktär bör beaktas vid tillkommande bebyggelse. Bebyggelsemönstret att placera hus utmed gata kan med fördel användas för en förskolebyggnad som då frigör större plats för gård på dess baksida. Förskolor bör också ses som ett naturligt inslag bland småhusbebyggelse som med hänsynsfull utformning kan bli ett positivt tillskott i området.

Hälsa & Säkerhet

Det ansökta området har en insatstid från räddningstjänst på 1-10 min. Utrymning kan ske med utskjutsstege upp till tre våningar.

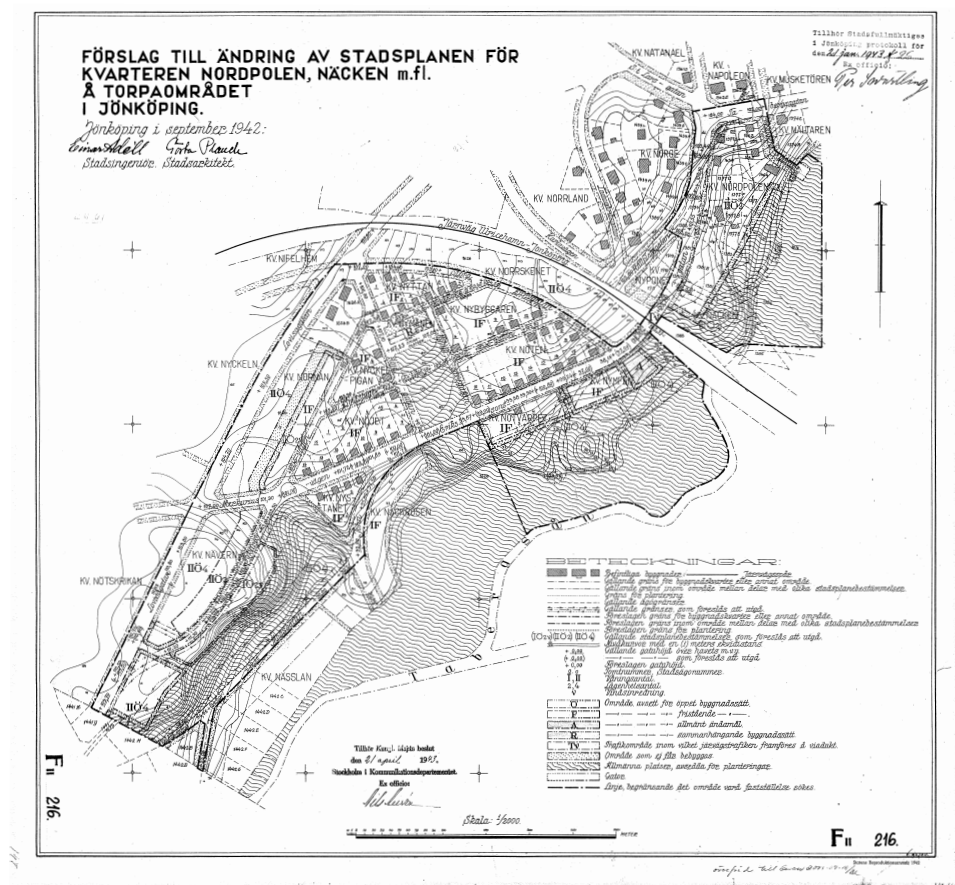
I Jönköpings kommuns bullerkartläggning från 2011 har en översiktlig beräkning av trafikbullret utförts. Denna visar att platsen ej är speciellt bullerutsatt då trafikmängden och hastigheten är låg. Omkringliggande gator används enbart för angöring till bostadshus och avståndet till den mer bullerutsatta Lovisagatan i norr är relativt långt. Beräknade bullervärden vid fasadpunkt runt det ansökta området är ca 30 dBA vilket ligger inom accepterade nivåer för förskolor. Enligt Boverkets allmänna råd (2015:1) är det önskvärt att en förskolegård har en ljudnivå om högst 50 dBA på de områden som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. I ett fortsatt planarbete bör dock framtida bullerkällor räknas in som kan få påverkan på platsens ljudmiljö. Exempelvis bansträckning för höghastighetståg och vidare bebyggelse söderut från det ansökta området.



Kartan visar kommunens översiktliga bullerkartläggning från 2011. Där den ansökta ytan ej är speciellt bullerutsatt enligt de trafikflöden som var då. Hastighetsdämpande åtgärder på Mercuriusgatan i söder och att Småstugegatan har stängts av för trafik genom grönytan kan ha skapat en bättre ljudmiljö sedan dess. Trafikmängderna i bullerkartläggningen bör stämmas av med dagens värden i kommande planarbete för att se om de uppmätta bullernivåerna stämmer överens med dagens flöden.

Höjdgatan som är belägen väster om planområdet är markerad som en alternativ sträckning för genomfartsled genom Gräshagen/Torpa. De olika alternativa sträckningarna är ännu ej utredda vilket gör att sannolikheten för genomfartsledens dragning i området inte går att fastlägga i detta skede. Vid ett detaljplanearbete bör samverkan med berörda parter ske.

Gällande detaljplan



Området återfinns i gällande detaljplan 'Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren nordpolen, näcken mfl. å torpaområdet i Jönköping' från 1942. Platsen är här benämnd som allmän plats avsedd för planteringar. Ansökt byggnad är ej förenlig med gällande plan varav en ny detaljplan behöver uppföras.

Övriga relevanta ställningstaganden och dokument

Lokaliseringsutredning

Inför ansökan om planbesked utfördes en lokaliseringsutredning gällande förskola i Gräshagen och Tokarp av Stadsbyggnadskontoret, daterad 2016-09-17. I denna pekades detta område ut som mest lämpat för anläggning av förskola genom dess tillgång till befintlig infrastruktur.

Grönstrukturplan

Platsen finns medtagen i Jönköpings kommuns grönstrukturplan med benämningen Småhusgatans grönområde. I denna finns platsens sociala värden och kvaliteter beskrivna. Parken är en del av bebyggelsestrukturen i egnahemsbebyggelsen där det finns möjlighet för lek, bollsport, promenad och

rekreation. Parken består av en sluttande böljande gräsmatta åt söder med flertalet fullvuxna björkar. Rakt igenom området går en asfaltsgata som är avstängd för genomfartstrafik och istället används för lek. Det ansökta området är ytan söder om denna asfaltsväg vilket gör att lekplatsen och bollplanen i parkens norra del kan bevaras för allmänt bruk. På denna del står även en skyddsvärd björk som består av två sammanvuxna träd som skapat ett hålträd vilket utnyttjas av hålbbyggande fågelarter.

Kommentar gröstrukturplan

I ett kommande planarbete bör den negativa påverkan på flertalet ekosystemtjänster minimeras. Genom att bevara björkar på tomten kan marken dräneras bättre, skugga tillkomma på förskolegården och den lummiga karaktären bevaras. En värdering av björkarna i parken ska utföras vilket kan bli ett underlag för planeringen av förskolebyggnaden med tillhörande funktioner.

Den allmänna lekplatsen ovanför det ansökta området kan få ett högre slitage och därmed en högre underhållskostnad i och med byggnationen. Tillgängligheten till den kvarstående delen av parken är viktig att säkerställa så att allmänheten fortfarande har god tillgång till den.

Riksintressen

Platsen återfinns inom riksintresseområde för framtida järnvägsutbyggnad. Då den ansökta platsen ligger inom bebyggt område råder ingen konflikt mellan järnvägsutbyggnad och byggnation av förskola på platsen. Platsen kan bli påverkad av en sträckning av Götalandsbanan västerut från ett eventuellt stationsläge vid Södra Munksjön, någon som kan tas i beaktning vid ett framtida planarbete.

Övriga förutsättningar

Potentiellt förorenade områden

Söder om planområdet ligger den föredetta Gräshagsdeponin som numera är övertäckt. För att undersöka så att inte deponimassor finns i det ansökta området bör en översiktlig miljöteknisk markundersökning utföras. Denna bör också undersöka så att inte platsen är påverkad av deponigas.

Dagvatten

Då utbyggnad av förskola kommer innebära större andel hårdgjord yta bör en dagvattenutredning utföras som utreder möjligheterna för regnvatten att filtrera ned i marken. Då det saknas dagvattenledningar vid området idag kommer det behövas att dagvattnet till stor del tas omhand inom fastigheten.

Byggnadsutformning

I ansökan är önskvärd byggnadsarea 900 kvm BTA för att täcka behovet för 60 barn i totalt fyra avdelningar. Denna byggnad i en våning skulle innebära att en stor del av platsen tas i anspråk. Det är därför rekommenderat att förskolebyggnaden

tillåts vara i 2 våningar så den tar upp en mindre del av fastigheten.



Till vänster syns byggnadsarean vid 900 kvm förskolebyggnad om en våning och till höger ansökt area i två våningar.

Riktlinjer för förskolegård

Enligt PBL 8 kap. 9 § ska det på tomt med bostäder, förskola eller skola finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns utrymme att anordna både friyta och parkering ska i första hand friyta ordnas. Vad som är lämplig storlek på friyta är upp till de enskilda kommunerna, men Boverket har tagit fram allmänna råd för lämpliga friytor för förskolor och skolor (BFS 2015:1 FRI). Enligt dessa riktlinjer ska den totala storleken på friytan helst överstiga 3000 kvm och ett rekommenderat mått är 40 kvm friyta/barn.

Kommentar riktlinjer för förskolegård

Den totala storleken på det ansökta området är ca 3100 kvm vilket gör att riktvärdet om minst 3000 kvm friyta inte går att uppfylla. Jönköpings kommun har satt upp riktlinjer på 30 kvm/barn vilket på fyra avdelningar motsvarar 1800 kvm friyta. Detta är ett flexibelt värde där även lägre mått kan accepteras om det finns god närhet till utflyktsmål och grönområden i närheten. På denna plats finns närhet till både Tabergsåns grönområde, Vattenledningsparken och Junebäcken vilket kan komplettera den begränsade friytan på förskolegården.

Den begränsade friytan på platsen bör tas i beaktan vid ett framtida planarbete. Enligt PBL ska friyta anordnas före parkering vilket gör att en parkeringsutredning blir aktuell. Personalparkering samt hämta/lämna platser bör utredas för att se om de kan förläggas på annan plats. Ytan anses som acceptabel i storlek för en förskola om fyra avdelningar inom tätbebyggt område där behovet av nya förskoleplatser är väldigt högt.

I kartan nedan motsvarar den gröna ytan 1800 kvm och den röda ytan illustrerar förskolebyggnaden om ansökt BTA i två våningar.



Transportbehov

Jönköpings kommun har tagit fram en ny parkeringsnorm som inkluderar förskolor med parkering för anställda samt hämta/lämna platser. Platsen för ansökan ligger inom zon B, med direkt närhet till centrala Jönköping och tillgång till god kollektivtrafik. Parkeringstalet för bil är här 0,4 platser/anställd och 0,09 platser/elev. För cykelparkering gäller 0,3 platser/anställd och 0,1 platser/elev som minsta krav. Cykelparkering bör finnas i direkt anslutning till entrén.

Avfallshantering och varuleveranser bör hållas avskilt från hämta/lämna funktion samt lekplatser. Detta gör att två separata infarter till fastigheten behövs.

Fjärrvärme

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet i området.

Stadsnät

Befintlig kabel och kanalisation behöver eventuellt flyttas vilket bekostas av byggherre.

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret föreslår ett positivt planbesked där platsen kan prövas för ett kommande detaljplanearbete. Behovet av förskolor är idag stort i området där gestaltningen av platsen bör anpassas till omgivande bebyggelse av kulturhistoriskt värde. Lokaliseringsutredningen för förskola i Gräshagen och Tokarp som togs fram 2016, är tillsammans med planbeskedet ett underlag för kommande detaljplanearbete.

Förutsättningar

I kommande detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas

- Geoteknisk utredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning
- Parkeringsutredning
- Översiktlig bullerberäkning

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bevilja ansökan om planbesked och att detaljplanen genomförs med ett standard förfarande. Detaljplanen bedöms ha vunnit laga kraft 1,5- 2 år efter att detaljplanearbete startat, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplanen för ärendet kommer att styras i förhållande till andra projekt inom kommunen. Detaljplanen bedöms tidigast kunna påbörjas 2018

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Linn Svahn

Planarkitekt